PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

Faits saillants

- Les ventes de logements existants diminueront au premier semestre de 2011, puis elles remonteront graduellement pendant la deuxième moitié de l'année et en 2012.
- La construction de logements suivra la même tendance que les ventes de logements existants, avec quelques mois de décalage.
- En raison de la faiblesse du secteur de la fabrication, le niveau d'emploi demeurera peu élevé.

Figure 1

Les mises en chantier se redressent modestement

Source : Prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 Perspectives de l'économie locale

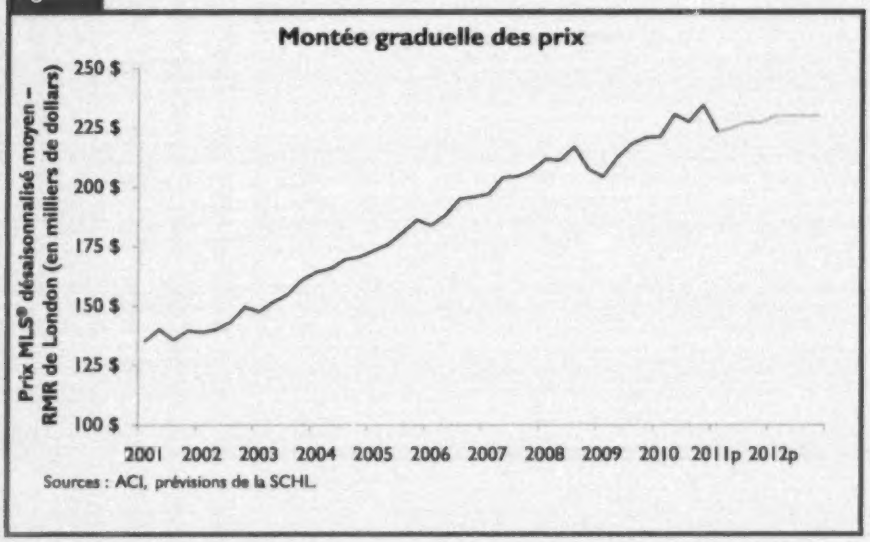
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires

6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Marché de la revente

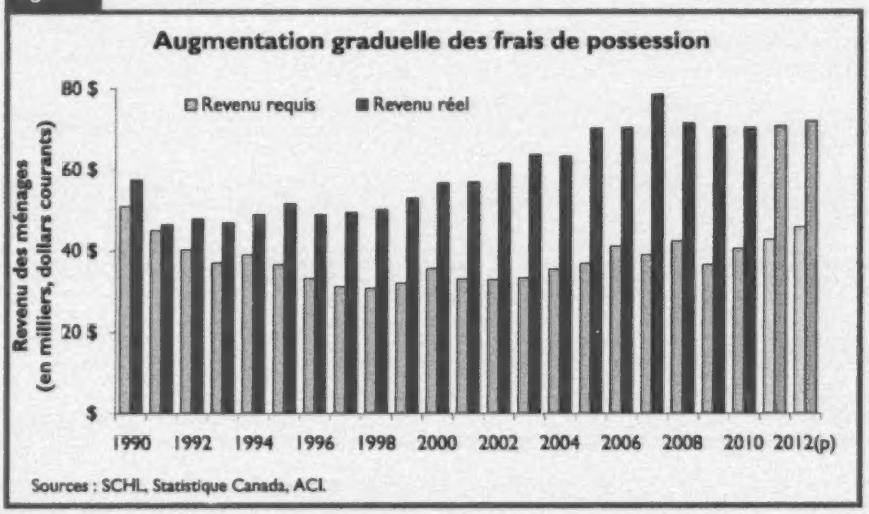
Les acheteurs de logements d'un cran supérieur soutiendront les ventes sur le marché de l'existant

Les ventes de logements existants modéreront à London, avant de recommencer à croître plus tard dans l'année et en 2012. Le marché demeurera plutôt morose au printemps, les accédants à la propriété y étant peu nombreux. Cependant, il y aura suffisamment d'acheteurs de logements d'un cran supérieur pour soutenir le marché jusqu'à ce qu'il se redresse, à la fin de l'année.

Les personnes qui envisagent l'achat d'une première habitation sont sensibles aux changements de coût des habitations et ils n'ont ni le niveau de revenu ni l'avoir propre que ceux dont jouissent en moyenne les acheteurs déjà propriétaires. De plus, un grand nombre de personnes ont acquis une habitation au début de 2010 pour éviter une hausse des taux hypothécaires et des frais de transaction, plus tard dans l'année. Il faudra du temps pour que le bassin d'accédants à la propriété potentiels se regarnisse, de sorte qu'ils seront moins nombreux pour soutenir le marché pendant le reste de l'année 2011. En outre, la conjoncture du marché local du travail reste fragile, ce qui réduira leur capacité d'accéder à la propriété. Le retrait des accédants à la propriété est particulièrement marqué à London South et dans les catégories des maisons en rangée et des appartements en copropriété, où les ventes ont chuté abruptement. Cependant, les achats d'une première habitation s'intensifieront en 2012, en raison de l'amélioration du marché du travail. Le revenu requis pour acheter une habitation augmentera à peine plus rapidement que le revenu réel à London, ce qui signifie que l'incidence négative de ce facteur sur les ventes sera minime.

Les propriétaires souhaitant passer à une habitation d'un cran supérieur sont moins sensibles au coût et ont davantage tendance à prendre une décision d'achat en fonction de l'évolution de leurs besoins et de leurs préférences (p. ex., espace

Figure 3



[1] Pour calculer le revenu requis, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette). Le calcul des mensualités hypothécaires est fondé sur le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans pour chaque période, en prenant comme hypothèse une mise de fonds de 10 % et la plus longue période d'amortissement disponible.

supplémentaire requis pour loger un autre membre de la famille). En conséquence, la demande de ce groupe a été stable et elle le demeurera tout au long de 2011. Cette tendance est le plus marquée dans les secteurs prisés par les ménages déjà propriétaires, où les ventes ont augmenté ou sont restées stables par rapport à l'an passé – alors qu'elles ont diminué dans les secteurs recherchés par les accédants à la propriété. Pendant le reste de l'année 2011, ce seront surtout les acheteurs déjà propriétaires qui soutiendront le marché de la revente. Les secteurs offrant des habitations qui répondent à leurs besoins continueront de faire bonne figure.

L'abondance de l'offre assurera l'équilibre du marché pendant toute l'année 2011. La valeur de revente des logements existants est demeurée suffisamment intéressante, après le tassement de l'activité sur le marché au troisième trimestre de 2010, pour inciter beaucoup de ménages dont les enfants ont quitté la maison à mettre leur propriété en vente. Cette conjoncture s'est traduite par un nombre accru de nouvelles inscriptions au premier trimestre de 2011. La perspective d'un repli éventuel des ventes consécutif à l'augmentation des taux d'intérêt vers la fin de l'année est un autre facteur qui a poussé certains propriétaires à mettre leur logement en vente au premier trimestre. En raison des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison qui puisent dans leur avoir propre pour s'installer dans une habitation moins grande, le niveau des nouvelles inscriptions restera élevé en 2011.

Le prix moyen des logements existants baissera toutefois, en partie à cause d'un rajustement du prix des maisons en rangée ainsi que des appartements en copropriété. Les variations de prix durant le premier semestre de 2010 s'expliquent surtout par la forte croissance des prix (plus de 10 %) dans la catégorie des maisons en rangée et des appartements en copropriété, au moment où le prix de moyen d'une maison individuelle existante a progressé de moins de 4 %. Cependant, le marché s'étant refroidi au deuxième semestre de 2010, le prix moyen des maisons en rangée et des appartements en copropriété a reculé, ce qui a eu pour conséquence une croissance plus lente du prix moyen au deuxième semestre de 2010, puis une baisse au premier trimestre de 2011. Pendant le reste de 2011, alors que le prix moyen montera graduellement, celui des maisons en rangée et des appartements en copropriété continuera de se replier, annulant ainsi le gain du prix moyen qui aura été réalisé.

Marché du neuf

La construction résidentielle tourne au ralenti

La construction de maisons individuelles sera faible durant le premier semestre de 2011, avant de retrouver petit à petit de la vigueur pendant la deuxième moitié de l'année.

Le choix accru sur le marché de la revente a fait fléchir la demande de maisons individuelles neuves depuis le milieu de 2010. En règle générale, lorsque le marché de la revente est tendu, il y a un débordement de la demande sur le marché du neuf. Au contraire, lorsque le choix est abondant, moins de gens achètent une habitation neuve. Les inscriptions n'ont pas baissé autant que les ventes au troisième trimestre de 2010, et elles ont augmenté sans cesse depuis. Étant donné qu'un grand nombre de ces habitations sont bien situées, disponibles rapidement et, parfois, de construction relativement récente, nombre d'acheteurs de logements d'un cran supérieur font l'acquisition d'un logement sur le marché de la revente plutôt que sur celui du neuf. Parmi ces acheteurs on retrouve des professionnels de la santé, puisque l'emploi dans le secteur des soins de santé demeure vigoureux. Lorsque l'activité sur le marché de la revente reprendra progressivement du tonus au deuxième semestre de 2011, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront graduellement elles aussi.

La forte concurrence livrée par le marché de l'existant, conjuguée à l'accroissement du stock de logements neufs, signifie que certains constructeurs consentiront des réductions de prix, ce qui maintiendra la stabilité du prix moyen des maisons individuelles neuves. Entre 2007 et 2009, le prix moyen des habitations neuves a avancé d'au moins 10 %, par suite de la demande d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures. Puis, la demande de logements neufs plus abordables s'est accrue en 2010, ce qui a fait baisser le prix moyen des maisons individuelles neuves. Même si cette tendance pourrait s'inverser de nouveau en 2011, le gonflement des stocks et la concurrence accrue limiteront la croissance des prix. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui suit l'évolution des prix de logements de qualité comparable, devrait augmenter de seulement 1 % en 2011.

Le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs diminuera en 2011. Il y a bien eu la construction d'un immeuble d'appartements en copropriété plus tôt cette année, mais on s'attend à ce qu'un seul ensemble comprenant 200 appartements locatifs soit mis en chantier en 2011, ce qui est beaucoup moins que les niveaux élevés observés pendant la période de 2006 à 2009. L'offre a augmenté plus rapidement que le nombre de locataires, ce qui a fait monter le taux d'inoccupation. Le fait qu'on s'attend à l'achèvement d'un nombre accru d'appartements locatifs freinera aussi dans une certaine mesure le démarrage de nouveaux ensembles. En conséquence, la construction de logements locatifs demeurera au ralenti pendant les deux prochaines années. Puisqu'il se commencera moins de logements locatifs, le taux d'inoccupation diminuera peu à peu.

Perspectives de l'économie locale

L'emploi se stabilise

L'amélioration de l'emploi observée au premier trimestre de 2011 tient à la forte expansion de l'emploi dans le secteur des services, qui a atténué une partie des pertes encaissées par celui de la production de biens. Cependant, le niveau d'emploi demeurera stationnaire au deuxième semestre, en raison du fait que l'emploi restera faible dans le secteur de la fabrication et du gel de l'embauche dans la plupart des secteurs liés aux services, à l'exception de celui des soins de santé.

Dans le secteur de la fabrication, l'emploi affiche une tendance baissière depuis 2002, ce qui a intensifié les pertes pendant la période 2008-2009, en plus d'entraver la reprise ultérieure. L'appréciation du dollar canadien, la restructuration mondiale du secteur de l'automobile et une concurrence internationale plus vive continuent de ralentir le secteur de la fabrication. Les annonces de plans d'investissement par certains fabricants n'ont pas suffi jusqu'à maintenant à améliorer la situation de l'emploi, car dans bien des cas, il y a prédominance de capitaux, et le coefficient de main-d'œuvre est moindre. Même si l'emploi dans le secteur de la fabrication s'est stabilisé au dernier trimestre de 2010, une tendance à la baisse s'est manifestée de nouveau au premier trimestre de 2011, et l'on s'attend à devoir attendre plus tard cette année pour la voir s'inverser, quand le marché du travail des États-Unis reposera sur des bases plus solides.

Le bond de l'embauche dans les services s'explique par la forte croissance de l'emploi dans le secteur de la santé, lequel est davantage à l'abri du ralentissement économique et a soutenu la croissance de l'emploi. Dans les autres secteurs liés aux services, l'emploi demeurera stationnaire pendant le reste de l'année 2011. En effet, les employeurs ont terminé leur embauche de personnel au cours des deux derniers trimestres et ils ne s'attendent pas à une nouvelle expansion.

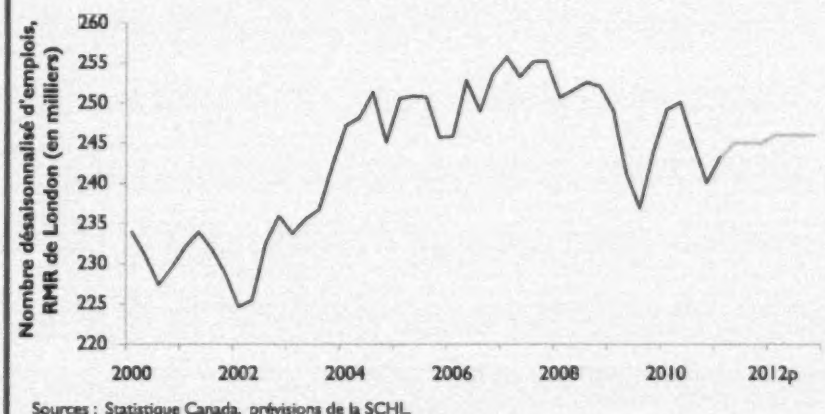
Migration

Le solde migratoire de la RMR de London se stabilisera en 2011 et en 2012, après un prolongement de la reprise. Le peu de vigueur du marché de l'emploi local et le raffermissement de l'économie dans les provinces de l'Ouest contribuant à faire croître le nombre d'habitants qui quitteront London.

Cependant, l'immigration internationale demeurera élevée et amènera de nouveaux résidents dans la région. Au cours des dernières années, les immigrants qui sont venus s'installer à London provenaient surtout de l'Afrique et du Moyen-Orient ainsi que de la région de l'Asie-Pacifique.

Figure 4

L'emploi se stabilise



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions RMR de London Printemps 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	8,620	8,314	8,389	8,100	-3.4	8,300	2.5
Nouvelles inscriptions MLS®	16,769	14,795	16,171	16,000	-1.1	16,100	0.6
Prix MLS® moyen ($)	212,092	214,510	228,114	226,000	-0.9	230,000	1.8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,369	1,056	1,461	900	-38.4	1,100	22.2
Logements collectifs	1,016	1,112	618	620	0.3	720	16.1
Jumelés	24	12	20	20	0.0	20	0.0
Maisons en rangée	205	169	163	200	22.7	200	0.0
Appartements	787	931	435	400	-8.0	500	25.0
Tous types de logement confondus	2,385	2,168	2,079	1,520	-26.9	1,820	19.7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	320,039	341,898	347,634	340,000	-2.2	345,000	1.5
Prix médian ($)							
Logements individuels	295,900	307,900	320,000	310,000	-3.1	314,000	1.3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3.5	1.4	2.7	1.0	-	1.3	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.9	5.0	5.0	4.8	-0.2	4.2	-0.6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	834	896	869	878	-	895	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.23	-	3.76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.45	-	5.94	-
Nombre annuel d'emplois	251,600	242,800	244,900	245,000	0.0	246,000	0.4
Croissance de l'emploi (%)	-1.1	-3.5	0.9	0.0	-	0.4	-
Taux de chômage (%)	7.1	9.9	8.6	8.6	-	8.2	-
Migration nette	2,569	1,634	1,912	2,200	15.1	2,200	0.0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

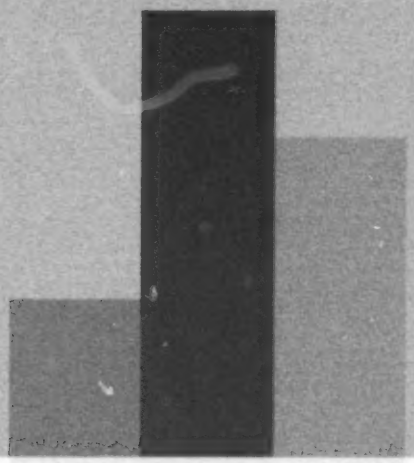
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64329_2011_B01